



IN THE UNITED STATES PATENT AND TRADEMARK OFFICE

Applicant: Mikio IWASE
Title: METHOD FOR MANAGING PAYMENT AND PAYMENT MANAGING SYSTEM
Appl. No.: To be assigned
Filing Date: April 6, 2001
Examiner: Unassigned
Art Unit: Unassigned

12

CLAIM FOR CONVENTION PRIORITY

Commissioner for Patents
Washington, D.C. 20231

Sir:

The benefit of the filing date of the following prior foreign application filed in the following foreign country is hereby requested, and the right of priority provided in 35 U.S.C. § 119 is hereby claimed.


In support of this claim, filed herewith is a certified copy of said original foreign application:

- Japan Patent Application No. 2000-107048 filed April 7, 2000.

Respectfully submitted,

Date April 6, 2001

FOLEY & LARDNER
Washington Harbour
3000 K Street, N.W., Suite 500
Washington, D.C. 20007-5109
Telephone: (202) 672-5407
Facsimile: (202) 672-5399

By  LYLE KIMMS
REG. NO. 34079

David A. Blumenthal
Attorney for Applicant
Registration No. 26,257

OSP-10617 us VS

IWASE
88941-193

日 本 国 特 許 庁
PATENT OFFICE
JAPANESE GOVERNMENT

JCS78 U.S. PTO
09/826905
04/06/01

別紙添付の書類に記載されている事項は下記の出願書類に記載されている事項と同一であることを証明する。

This is to certify that the annexed is a true copy of the following application as filed with this Office.

出 願 年 月 日

Date of Application:

2000年 4月 7日

出 願 番 号

Application Number:

特願2000-107048

出 願 人

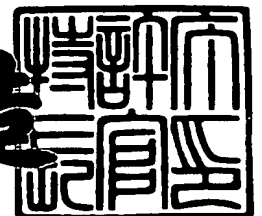
Applicant (s):

日本電気株式会社

2001年 2月23日

特許庁長官
Commissioner,
Patent Office

及 川 耕 造



出証番号 出証特2001-3011472

【書類名】 特許願

【整理番号】 92100003

【提出日】 平成12年 4月 7日

【あて先】 特許庁長官 殿

【国際特許分類】 H04L 29/00

【発明の名称】 入金管理方法およびシステム

【請求項の数】 10

【発明者】

 【住所又は居所】 東京都港区芝五丁目 7 番 1 号 日本電気株式会社内

 【氏名】 岩瀬 幹雄

【特許出願人】

 【識別番号】 000004237

 【氏名又は名称】 日本電気株式会社

【代理人】

 【識別番号】 100108578

 【弁理士】

 【氏名又は名称】 高橋 詔男

【代理人】

 【識別番号】 100064908

 【弁理士】

 【氏名又は名称】 志賀 正武

【選任した代理人】

 【識別番号】 100101465

 【弁理士】

 【氏名又は名称】 青山 正和

【選任した代理人】

 【識別番号】 100108453

 【弁理士】

 【氏名又は名称】 村山 靖彦

【手数料の表示】

【予納台帳番号】 008707

【納付金額】 21,000円

【提出物件の目録】

【物件名】 明細書 1

【物件名】 図面 1

【物件名】 要約書 1

【包括委任状番号】 9709418

【プルーフの要否】 要

【書類名】 明細書

【発明の名称】 入金管理方法およびシステム

【特許請求の範囲】

【請求項1】 借家人が、ネットワークに接続された借家人端末を使用して、該借家人の氏名と識別子とを入力し、

前記ネットワークに接続された家主端末が、入力された氏名と識別子とに基づいて、前記借家人を認証し、

前記借家人が認証されると、前記借家人端末が、予め登録された借家人の銀行口座情報を、前記ネットワークを介して、借家人銀行サーバへ送信し、

前記借家人が認証されると、前記家主端末が、該借家人の契約物件の賃料と予め登録された家主の銀行口座情報とを、前記ネットワークを介して、前記借家人銀行サーバへ送信し、

前記借家人銀行サーバが、前記借家人の銀行口座情報が示す銀行口座から、前記家主の銀行口座情報が示す銀行口座へ、前記賃料を振り込む

ことを特徴とする入金管理方法。

【請求項2】 請求項1記載の入金管理方法において、前記借家人の銀行口座情報は、暗号化された後、送受信されることを特徴とする入金管理方法。

【請求項3】 請求項1記載の入金管理方法において、前記家主端末は、入金状況情報を格納する入金管理テーブルを具備し、前記賃料が振り込まれると、前記入金状況情報を更新することを特徴とする入金管理方法。

【請求項4】 請求項1記載の入金管理方法において、前記家主端末は、賃料未納物件の借家人端末へ、督促通知を送信することを特徴とする入金管理方法。

【請求項5】 請求項1記載の入金管理方法において、前記家主端末は、契約満了日までの期間が所定期間以下の契約物件の借家人端末へ、契約更新を確認するための通知を送信する

ことを特徴とする入金管理方法。

【請求項6】 ネットワークに接続された借家人端末と家主端末と借家人銀行サーバと家主銀行サーバとを具備し、

借家人が、前記借家人端末を使用して、該借家人の氏名と識別子とを入力し、前記家主端末が、入力された氏名と識別子とに基づいて、前記借家人を認証し

前記借家人が認証されると、前記借家人端末が、予め登録された借家人の銀行口座情報を、前記ネットワークを介して、前記借家人銀行サーバへ送信し、

前記借家人が認証されると、前記家主端末が、該借家人の契約物件の賃料と予め登録された家主の銀行口座情報とを、前記ネットワークを介して、前記借家人銀行サーバへ送信し、

前記借家人銀行サーバが、前記借家人の銀行口座情報が示す銀行口座から、前記家主の銀行口座情報が示す銀行口座へ、前記賃料を振り込む

ことを特徴とする入金管理システム。

【請求項7】 請求項6記載の入金管理システムにおいて、前記借家人の銀行口座情報は、暗号化された後、送受信されることを特徴とする入金管理システム。

【請求項8】 請求項6記載の入金管理システムにおいて、前記家主端末は、

入金状況情報を格納する入金管理テーブルを具備し、

前記賃料が振り込まれると、前記入金状況情報を更新する

ことを特徴とする入金管理システム。

【請求項9】 請求項6記載の入金管理システムにおいて、前記家主端末は、賃料未納物件の借家人端末へ、督促通知を送信することを特徴とする入金管理システム。

【請求項10】 請求項6記載の入金管理システムにおいて、前記家主端末は、契約満了日までの期間が所定期間以下の契約物件の借家人端末へ、契約更新を確認するための通知を送信する

ことを特徴とする入金管理システム。

【発明の詳細な説明】

【0001】

【発明の属する技術分野】

この発明は、アパートや駐車場などの不動産の賃料の入金状況を管理する入金管理方法およびシステムに関する。

【0002】

【従来の技術】

アパートや駐車場などの不動産（以下「物件」と称する）の賃料を徴収する方法としては、以下の3通りが考えられる。

- ① 借家人が、家主へ直接現金を持参する。
- ② 借家人が、借家人の銀行口座（以下「借家人銀行口座」と称する）から家主の銀行口座（以下「家主銀行口座」と称する）へ、賃料を振り込む。
- ③ 借家人銀行口座から家主銀行口座へ賃料を自動的に引き落とす契約を、借家人と家主との間でかわす。

このうち、大手不動産会社等が所有する物件については、上記③の方法が一般的であるが、個人が所有する比較的小さな物件については、上記①や②の方法も多く使用される。

【0003】

そして、上記②の方法の場合、従来、借家人は、銀行へ出向き、銀行に設置された端末を使用して、賃料振込手続を行っていた。

同様に、家主も、銀行へ出向き、銀行に設置された端末を使用して、振り込まれた賃料を通帳に記入することによって、入金状況を確認していた。

また、振込期限が過ぎても賃料が未納の場合、家主は、電話等を使用して、賃料振込を借家人に督促していた。

また、契約満了日が近づくと、家主は、電話等を使用して、契約更新を確認していた。

【0004】

【発明が解決しようとする課題】

ところで、上述した従来の方法では、借家人は、賃料を振り込むために、日中

の貴重な時間を割いて銀行まで出向かなくてはならなかった。

同様に、家主は、入金状況を確認するために、日中の貴重な時間を割いて銀行まで出向かなくてはならなかった。

また、賃料振込の督促や契約更新の確認は煩雑であり、家主にとって大きな負担であった。

【0005】

この発明は、このような背景の下になされたもので、銀行に出向かなくとも賃料振込や入金状況確認を行うことができ、かつ、賃料振込の督促や契約更新の確認を家主自身が行う必要のない入金管理方法およびシステムを提供することを目的とする。

【0006】

【課題を解決するための手段】

請求項1記載の発明は、借家人が、ネットワークに接続された借家人端末を使用して、該借家人の氏名と識別子とを入力し、前記ネットワークに接続された家主端末が、入力された氏名と識別子とに基づいて、前記借家人を認証し、前記借家人が認証されると、前記借家人端末が、予め登録された借家人の銀行口座情報を、前記ネットワークを介して、借家人銀行サーバへ送信し、前記借家人が認証されると、前記家主端末が、該借家人の契約物件の賃料と予め登録された家主の銀行口座情報とを、前記ネットワークを介して、前記借家人銀行サーバへ送信し、前記借家人銀行サーバが、前記借家人の銀行口座情報が示す銀行口座から、前記家主の銀行口座情報が示す銀行口座へ、前記賃料を振り込むことを特徴とする。

請求項2記載の発明は、請求項1記載の入金管理方法において、前記借家人の銀行口座情報は、暗号化された後、送受信されることを特徴とする。

請求項3記載の発明は、請求項1記載の入金管理方法において、前記家主端末は、入金状況情報を格納する入金管理テーブルを具備し、前記賃料が振り込まれると、前記入金状況情報を更新することを特徴とする。

請求項4記載の発明は、請求項1記載の入金管理方法において、前記家主端末は、賃料未納物件の借家人端末へ、督促通知を送信することを特徴とする。

請求項 5 記載の発明は、請求項 1 記載の入金管理方法において、前記家主端末は、契約満了日までの期間が所定期間以下の契約物件の借家人端末へ、契約更新を確認するための通知を送信することを特徴とする。

請求項 6 記載の発明は、ネットワークに接続された借家人端末と家主端末と借家人銀行サーバと家主銀行サーバとを具備し、借家人が、前記借家人端末を使用して、該借家人の氏名と識別子とを入力し、前記家主端末が、入力された氏名と識別子とに基づいて、前記借家人を認証し、前記借家人が認証されると、前記借家人端末が、予め登録された借家人の銀行口座情報を、前記ネットワークを介して、前記借家人銀行サーバへ送信し、前記借家人が認証されると、前記家主端末が、該借家人の契約物件の賃料と予め登録された家主の銀行口座情報とを、前記ネットワークを介して、前記借家人銀行サーバへ送信し、前記借家人銀行サーバが、前記借家人の銀行口座情報が示す銀行口座から、前記家主の銀行口座情報が示す銀行口座へ、前記賃料を振り込むことを特徴とする。

請求項 7 記載の発明は、請求項 6 記載の入金管理システムにおいて、前記借家人の銀行口座情報は、暗号化された後、送受信されることを特徴とする。

請求項 8 記載の発明は、請求項 6 記載の入金管理システムにおいて、前記家主端末は、入金状況情報を格納する入金管理テーブルを具備し、前記賃料が振り込まれると、前記入金状況情報を更新することを特徴とする。

請求項 9 記載の発明は、請求項 6 記載の入金管理システムにおいて、前記家主端末は、賃料未納物件の借家人端末へ、督促通知を送信することを特徴とする。

請求項 10 記載の発明は、請求項 6 記載の入金管理システムにおいて、前記家主端末は、契約満了日までの期間が所定期間以下の契約物件の借家人端末へ、契約更新を確認するための通知を送信することを特徴とする。

【 0 0 0 7 】

【発明の実施の形態】

以下、図面を参照して、この発明の実施形態について説明する。

図 1 は、この発明の一実施形態による入金管理システムの構成例を示すブロック図である。

【 0 0 0 8 】

図 1 において、借家人端末 1 は、借家人が有する端末である。

借家人端末 1 は、具体的には、CPU（中央処理装置）およびその周辺回路からなるコンピュータ装置で構成される。

借家人端末 1 には、借家人銀行口座情報が予め登録されている。

借家人銀行口座情報は、借家人銀行口座の銀行名と支店名と口座番号と暗証番号とからなる。

【0009】

家主端末 2 は、家主が有する端末である。

家主端末 2 は、具体的には、CPU（中央処理装置）およびその周辺回路からなるコンピュータ装置で構成される。

家主端末 2 には、家主銀行口座情報が予め登録されている。

家主銀行口座情報は、家主銀行口座の銀行名と支店名と口座番号とからなる。

【0010】

また、家主端末 2 は、借家人毎に、入金管理テーブルを具備する。

図 2 は、上記入金管理テーブルの一例を示す説明図である。

入金管理テーブルは、借家人の氏名 2 1 と識別番号 2 2 と契約情報 2 3 と入金状況情報 2 4 とを格納する。

なお、識別番号 2 2 は、借家人を認証するための他の識別子（一例としてパスワード等）でも代用可能である。

契約情報 2 3 は、物件名と賃料と次回振込期限と契約満了日とからなる。

入金状況情報 2 4 は、これまでの賃料振込日の履歴である。

なお、家主と借家人との間の契約物件が複数ある場合、入金管理テーブルは、図 2 に示されるように、各借家人毎に、複数の契約情報 2 3 および入金状況情報 2 4 を格納する。

【0011】

図 1 に戻って、借家人銀行サーバ 3 は、借家人が銀行口座を有する銀行（以下「借家人銀行」と称する）が有するサーバである。

借家人銀行サーバ 3 は、具体的には、CPU（中央処理装置）およびその周辺回路からなるコンピュータ装置で構成される。

そして、借家人銀行サーバ3は、一般的によく知られた入出金処理を、借家人銀行口座に対して行う。

【0012】

家主銀行サーバ4は、家主が銀行口座を有する銀行（以下「家主銀行」と称する）が有するサーバである。

家主銀行サーバ4は、具体的には、CPU（中央処理装置）およびその周辺回路からなるコンピュータ装置で構成される。

そして、家主銀行サーバ4は、一般的によく知られた入出金処理を、家主銀行口座に対して行う。

【0013】

借家人端末1と家主端末2と借家人銀行サーバ3と家主銀行サーバ4とは、所定のネットワーク（本実施形態では、一例としてインターネット）5で互いに接続されている。

借家人銀行サーバ3と家主銀行サーバ4とは、上記ネットワークの他に、口座間振込専用回線6でも接続されている。

【0014】

次に、本システムを使用した賃料振込処理の手順を説明する。

まず、家主が予めインターネット5上にホームページを開設しておく。

そして、賃料を振り込みたい借家人が、上記ホームページを開く。

【0015】

借家人が上記ホームページを開くと、家主端末2が、家主の氏名とタイトル「入金管理システム」と案内文「氏名と識別番号とを入力して下さい」と氏名および識別番号の入力欄とを表示する。

このときのホームページ画面は、図3（a）に示される通りである。

なお、図3（a）に示される内容の他にも、本システムの使用方法や空物件の広告などを表示してもよい。

【0016】

そして、借家人が、氏名と識別番号とを入力する。

家主端末2は、入力された氏名および識別番号と入金管理テーブル（図2参照

）に格納された氏名21および識別番号22とを逐次比較することによって、ホームページを開いている人物が借家人であるか否かを認証する。

【0017】

ホームページを開いている人物が借家人であることが認証されると、家主端末2は、入力された氏名および識別番号に対応する契約情報23を、入金管理テーブルから読み出す。

契約情報23を読み出すと、家主端末2は、氏名と案内文「今回お振り込みになる物件にチェック印をつけて下さい」と物件名と賃料と振込期限とチェックボックスとソフトウェアスイッチ「キャンセル」とを表示する。

このときのホームページ画面は、図3（b）に示される通りである。

ここで、借家人が「キャンセル」をクリックすると、ホームページ画面は、図3（a）へ戻る。

なお、家主と借家人との間の契約物件が複数ある場合、家主端末2は、図3（b）に示されるように、各物件毎に、物件名と賃料と振込期限とチェックボックスとを表示する。

【0018】

そして、借家人が、今回賃料を振り込む物件のチェックボックスにチェック印をつける。

家主端末2は、チェック印をつけられた物件の合計賃料を計算する。

【0019】

次に、家主端末2は、借家人の氏名と案内文「下記の合計賃料を振り込みますか？」と合計賃料とソフトウェアスイッチ「OK」「キャンセル」とを表示する。

このときのホームページ画面は、図3（c）に示される通りである。

ここで、借家人が「キャンセル」をクリックすると、ホームページ画面は、図3（b）へ戻る。

【0020】

合計金額を確認したら、借家人は「OK」をクリックする。

借家人が「OK」をクリックすると、借家人端末1は、借家人端末1に記憶さ

れた借家人銀行口座情報を暗号化し、暗号化された借家人銀行口座情報を借家人銀行サーバ3へ送信する。

このように、本システムでは、借家人銀行口座情報を暗号化するので、借家人銀行口座の暗証番号を家主に知られることはない。

【0021】

また、借家人が「OK」をクリックすると、家主端末2は、家主端末2に記憶された家主銀行口座情報を暗号化し、先に計算された合計賃料と暗号化された家主銀行口座情報とを借家人銀行サーバ3へ送信する。

なお、ここでは家主銀行口座情報を暗号化しているが、家主銀行口座情報は、家主銀行口座の暗証番号を含まないので、必ずしも暗号化される必要はない。

【0022】

借家人銀行サーバ3は、受信した借家人銀行口座情報および家主銀行口座情報を解読する。

そして、借家人銀行サーバ3は、解読された借家人銀行口座情報が示す借家人銀行口座から、解読された家主銀行口座情報が示す家主銀行口座へ、口座間振込専用回線6を介して、合計賃料を振り込む。

【0023】

家主銀行サーバ4は、振り込まれた合計賃料を、家主端末2へ通知する。

家主端末2は、通知された合計賃料と先に計算された合計賃料とが一致するならば、入金管理テーブル（図2参照）において、チェックボックスをつけられた物件の次回振込期限を更新し、かつ、該物件の入金状況情報24に本日の日付を追加する。

【0024】

そして、家主端末2は、振込完了を、借家人端末1へ送信する。

振込完了を受信すると、借家人端末1は、該振込完了を、該借家人端末1の画面に表示する。

以上で、賃料振込処理は完了する。

【0025】

なお、上記賃料振込処理とは別に、家主端末2は、定期的に（一例として1日

1 回)、各契約物件について、入金管理テーブルに格納された次回振込期限と本日の日付とを比較し、本日の日付が次回振込期限を過ぎている契約物件の借家人端末へ、督促通知を送信する。

【0026】

また、上記賃料振込処理とは別に、家主端末2は、定期的に(一例として1日1回)、各契約物件について、入金管理テーブルに格納された契約満了日と本日の日付とを比較し、契約満了日と本日の日付との期間が所定期間以下(一例として、契約満了日の1ヶ月前)である契約物件の借家人端末へ、契約更新を確認するための通知を送信する。

【0027】

以上、この発明の実施形態を図面を参照して詳述してきたが、具体的な構成はこの実施形態に限られるものではなく、この発明の要旨を逸脱しない範囲の設計の変更等があってもこの発明に含まれる。

【0028】

【発明の効果】

以上説明したように、この発明によれば、借家人は、銀行まで出向かなくとも、賃料を振り込むことができる。

同様に、この発明によれば、家主は、銀行まで出向かなくとも、入金状況を確認できる。

また、この発明によれば、家主は、賃料振込の督促や契約更新の確認を行う必要がない。

【図面の簡単な説明】

【図1】 この発明の一実施形態による入金管理システムの構成例を示すブロック図である。

【図2】 同実施形態による入金管理テーブルの一例を示す説明図である。

【図3】 同実施形態によるホームページ画面の一例を示す説明図である。

【符号の説明】

1 ……借家人端末

2 ……家主端末

3 ……借家人銀行サーバ

4 ……家主銀行サーバ

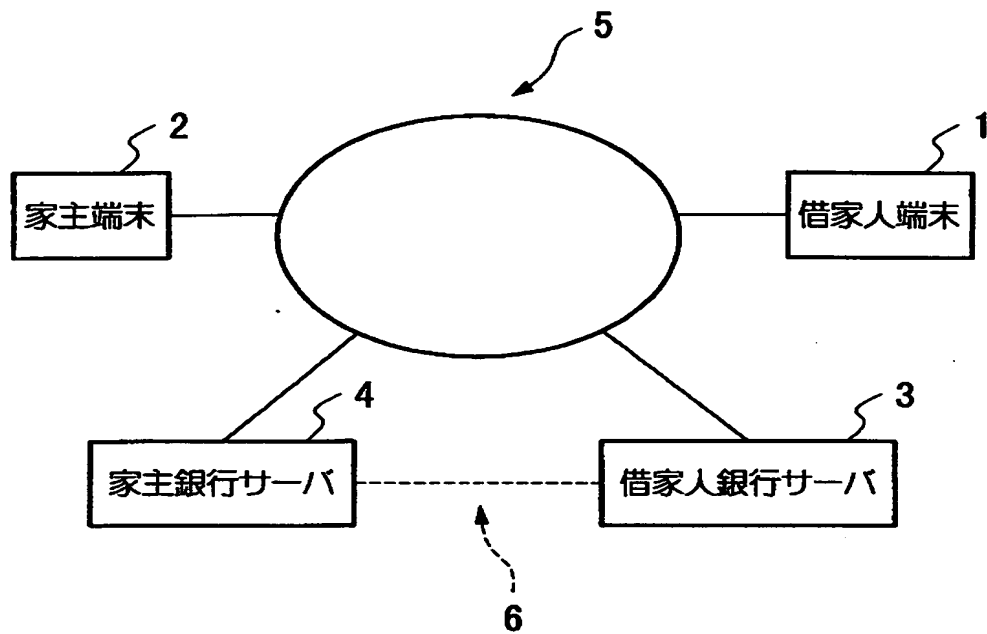
5 ……ネットワーク（インターネット）

6 ……口座間振込専用回線

【書類名】

図面

【図 1】



【図 2】

氏名				21
識別番号				

物件名	賃料	次回振込期限	契約満了日	23
賃料振込日				24

物件名	賃料	次回振込期限	契約満了日	23
賃料振込日				24

.

.

.

物件名	賃料	次回振込期限	契約満了日	23
賃料振込日				24

【図3】

(a)

〇〇

入金管理システム

氏名と識別番号とを入力して下さい

氏名

識別番号

(b)

×

×

様、今回お振り込みになる物件にチェック印をつけて下さい

☐

×

×

アパート

×

×

号室

80000円

~4/1

☐

×

×

駐車場

×

×

号

20000円

~3/25

キャンセル

(c)

×

×

様、下記の合計賃料を振り込まれますか？

☒

×

×

アパート

×

×

号室

80000円

~4/1

☒

×

×

駐車場

×

×

号

20000円

~3/25

合計賃料 100000円

OK

キャンセル

【書類名】 要約書

【要約】

【課題】 銀行に出向かなくとも賃料振込や入金状況確認を行うことができ、かつ、賃料振込の督促や契約更新の確認を家主自身が行う必要のない入金管理方法およびシステムを提供すること。

【解決手段】 まず、借家人が、借家人端末1を使用して、該借家人の氏名と識別番号とを入力する。そして、家主端末2が、入力された氏名と識別番号とに基づいて、借家人を認証する。借家人が認証されると、借家人端末1が、予め登録された借家人の銀行口座情報を、ネットワーク5を介して、借家人銀行サーバ3へ送信する。同様に、家主端末2も、該借家人の契約物件の賃料と予め登録された家主の銀行口座情報とを、ネットワーク5を介して、借家人銀行サーバ3へ送信する。最後に、借家人銀行サーバ3が、借家人の銀行口座情報が示す銀行口座から、家主の銀行口座情報が示す銀行口座へ、賃料を振り込む。

【選択図】 図1

認定・付加情報

特許出願の番号	特願 2000-107048
受付番号	50000445557
書類名	特許願
担当官	宇留間 久雄 7277
作成日	平成12年 4月14日

<認定情報・付加情報>

【特許出願人】

【識別番号】	000004237
【住所又は居所】	東京都港区芝五丁目7番1号
【氏名又は名称】	日本電気株式会社

【代理人】

【識別番号】	100108578
【住所又は居所】	東京都新宿区高田馬場3丁目23番3号 ORビ ル 志賀国際特許事務所
【氏名又は名称】	高橋 詔男

【代理人】

【識別番号】	100064908
【住所又は居所】	東京都新宿区高田馬場3丁目23番3号 ORビ ル 志賀国際特許事務所
【氏名又は名称】	志賀 正武

【選任した代理人】

【識別番号】	100101465
【住所又は居所】	東京都新宿区高田馬場3丁目23番3号 ORビ ル 志賀国際特許事務所
【氏名又は名称】	青山 正和

【選任した代理人】

【識別番号】	100108453
【住所又は居所】	東京都新宿区高田馬場3丁目23番3号 ORビ ル 志賀国際特許事務所
【氏名又は名称】	村山 靖彦

出 願 人 履 歴 情 報

識別番号 [000004237]

1. 変更年月日 1990年 8月29日

[変更理由] 新規登録

住 所 東京都港区芝五丁目7番1号

氏 名 日本電気株式会社